



ಕರ್ನಾಟಕ ರಾಜ್ಯಪತ್ರ

ಅಧಿಕೃತವಾಗಿ ಪ್ರಕಟಿಸಲಾದುದು

ಸಂಪುಟ ೧೫೮ Volume 158	ಬೆಂಗಳೂರು, ಬುಧವಾರ, ೧೬, ಆಗಸ್ಟ್, ೨೦೨೩ (ಶ್ರಾವಣ, ೨೫, ಶಕವರ್ಷ, ೧೯೪೫) BENGALURU, WEDNESDAY, 16, AUGUST, 2023 (SHRAVANA, 25, SHAKAVARSHA, 1945)	ಸಂಚಿಕೆ ೧೫೭ Issue 157
-------------------------	---	-------------------------

ಭಾಗ ೨

ಸರ್ಕಾರದ ಆಯಾ ಇಲಾಖೆಗಳ ಮುಖ್ಯಸ್ಥರ ಮತ್ತು ಸ್ಥಳೀಯ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಿಗಳಿಗೆ
ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ಅಧಿಸೂಚನೆಗಳು

ಪತ್ತನ, ಪೊತ ಪರಿವಹನ ಔರ ಜಲಮಾರ್ಗ ಮಂತ್ರಾಲಯ
ನವ ಮಂಗಲೂರ ಪತ್ತನ ಪ್ರಾಧಿಕರಣ
ಪಣಬೂರ, ಮಂಗಲೂರ

ಸಂ. ಸಿಐ/ಎಸಐ(ಸಿ-II)/ಸ್ಥಾ/ಬಿಡಿ ಸಿ-ಎಸಓಆರ್/2023-24

ದಿನಾಂಕ 27.06.2023

ಅಧಿಸೂಚನಾ

ಮಹಾ ಪತ್ತನ ಪ್ರಾಧಿಕರಣ ಅಧಿನಿಯಮ 2021)2021 ಕಾ 1) ಕಿ ಧಾರಾ 27 ದ್ವಾರಾ ಉಪ-ಧಾರಾ (1) ಕೆ ತಹತ ಪ್ರದತ್ತ ಶಕ್ತಿಯೆಂ ಕಾ ಪ್ರಯೋಗ ಕರತೆ ಹುಁ, ನವ ಮಂಗಲೂರ ಪತ್ತನ ಕೆ ಲೀಁ ಮಹಾ ಪತ್ತನ ಪ್ರಾಧಿಕರಣ ಕಾ ಬೊರ್ದ, ಚಕ್ರೀಯ ಅವಧಿ 2022-2027 ಕೆ ಲೀಁ ಲಂಬಿ ಅವಧಿ ಕೆ ಪಡ್ಡೆ/ಅಲ್ಪಕಾಲಿಕ ಲಾಐಸೆಂಸ ಕೆ ಆಧಾರ ಪರ ವ್ಯವಸಾಯ ವಿಕಾಸ ಕೆಂಟ್ರ (ಬಿಡಿ ಸಿ) ಔರ ಪರೀಕ್ಷಣ ಕೆಂಟ್ರ ಭವನೊಂ ಮೆಂ ಆಚ್ಛಾದಿತ ಸ್ಥಾನ ಕೆ ಆವಂಟನ ಕೆ ಲೀಁ ಁತದ ದ್ವಾರಾ ಅಪನೆ ದರ ಮಾನ (ಁಸಓಆರ್) ಕೊ ಅಧಿಸೂಚಿತ ಕರತಾ ಹೆ, ಜೆಸಾ ಕಿ ಁಸಕೆ ಸಾಥ ಸಂಲಗ್ನ ಆದೇಶ ಮೆಂ ಹೆ।

S/d

(ಕಪ್ತಾನ ಸೊಭಾಗ್ಯ ರಂಜನ ಪಡ್ಡನಾಯಕ)
ಮುಖ್ಯ ಅಭಿಯಂತಾ (ಸಿವಿಲ) ಸಾಂ.
ನವ ಮಂಗಲೂರ ಪತ್ತನ ಪ್ರಾಧಿಕರಣ

नव मंगलूर पत्तन प्राधिकरण
सं. सीई/एसई(सी-II)/स्था/बीडीसी-एसओआर/2023-24

आदेश
(अप्रैल 2023 के इस 10 वें दिन पारित)

1. प्रस्ताव नव मंगलूर पत्तन प्राधिकरण चक्रीय अवधि 2022-2027 के लिए दीर्घकालिक पट्टे/ अल्पकालिक लाइसेंस आधार पर व्यवसाय विकास केंद्र (बीडीसी) और परीक्षण केंद्र भवन भवन में आच्छादित स्थान के आवंटन के लिए दर मान (एसओआर) के संशोधन की अधिसूचना से संबंधित है।
2. बीडीसी और परीक्षण केंद्र भवनों में उपलब्ध कुल क्षेत्र का विवरण नीचे दिया गया है:

क्र. सं.	परिसर / भवनों का नाम	सुविधाएं	कुल तल क्षेत्रफल वर्गमीटर में	कुल प्लिंथ क्षेत्रफल वर्गमीटर में
A	पणबूर में एनएच -66 के पूर्व की ओर व्यवसाय विकास केंद्र (बीडीसी) स्थित है			
1	स्थिर तल	पार्किंग क्षेत्र, सबस्टेशन, 2 लिफ्ट, 2 सीढ़ियां, भंडारण क्षेत्र, सुरक्षा कक्ष, शौचालय	1639	1758
2	भू तल	सम्मेलन हॉल, रेस्तरां (रसोई, स्टोर सहित), डाकघर, 2 नग लिफ्ट, 2 नग सीढ़ियाँ	1059	1731
3	प्रथम तल	पत्तन से संबंधित गतिविधियों के लिए जगह, बैंक, 2 लिफ्ट, 2 सीढ़ियाँ	1340	1510
4	द्वितीय तल	कार्यालय क्षेत्र, 2 लिफ्ट, 2 सीढ़ियाँ	1050	1235
5	तृतीय तल	कार्यालय क्षेत्र, 2 लिफ्ट, 2 सीढ़ियाँ	1050	1235
6	छत तल	हेड रूम	82	107
	पणबूर में बीडीसी भवन के पीछे परीक्षण केंद्र (टीसी) स्थित है			
7	भू तल	प्रयोगशाला, 2 लिफ्ट, 2 सीढ़ियाँ	380	424
8	प्रथम तल	प्रयोगशाला, 2 लिफ्ट, 2 सीढ़ियाँ	380	424
9	द्वितीय तल	प्रयोगशाला, 2 लिफ्ट, 2 सीढ़ियाँ	380	424
	कुल		7360 वर्गमीटर	8848 वर्गमीटर

3. टीएमपी ने अधिसूचना सं. जी.सं.256 दिनांक 28.06.2017 के तहत 28.06.2017 से 27.06.2022 की अवधि के लिए बीडीसी और परीक्षण केंद्र भवनों में आच्छादित स्थान को पट्टे पर और लाइसेंस देने के लिए एसओआर अधिसूचित किया था। इसे 28 जून 2017 को भारत के सरकारी राजपत्र में अधिसूचित किया गया था। आदेश के अनुसार, दर मान 28 जून 2017 से 27 जून 2022 तक 5 वर्षों की अवधि के लिए वैध है।

4. महापत्तन प्राधिकरण अधिनियम 2021 के अनुसार, धारा 27 (1) (सी), धारा 14 (1) के साथ पठित, मंडल सेवाओं या परिसंपत्तियों के उपयोग के लिए दरमान फ्रेम करने के लिए ऐसे कार्यों के निर्वहन के उद्देश्य से समितियों का गठन कर सकता है। पत्तन न्यास मंडल ने संकल्प सं. 103/2021-22 के तहत पत्तन परिसर से संबंधित दरमान तय करने के लिए एक समिति का गठन किया।
 5. महापत्तन प्राधिकरण अधिनियम 2021 के पैरा 27(1)(बी) के अनुसार, महा पत्तन प्राधिकरण का मंडल या मंडल द्वारा पैरा 14 के अनुसार गठित समिति, दरमान (एसओआर) तय कर सकती है, और शर्तों का एक विवरण जिसके तहत मंडल द्वारा पैरा 14 के अनुसार गठित समिति, दरमान (एसओआर) तय कर सकती है, और शर्तों का एतद्वारा पत्तन संपत्तियों तक पहुंच और उपयोग की अनुमति दी जा सकती है। महापत्तन प्राधिकरण अधिनियम 2021 के पैरा-14 के अनुसार, मंडल समय-समय पर और उसके सदस्यों और किसी अन्य व्यक्ति के बीच, ऐसे कार्यों के निर्वहन के उद्देश्य से समिति का गठन करता है जो मंडल द्वारा ऐसी समिति को सौंपे जा सकते हैं।
 6. दिनांक 22.11.2021 की राजपत्र अधिसूचना के ज़रिए पत्तन, परिवहन व जलमार्ग मंत्रालय द्वारा अधिसूचित महापत्तन प्राधिकरण (दरमानों, शुल्कों और शर्तों के निर्धारण और कार्यान्वयन) नियम 2021 के नियम 3 के अनुसार, महापत्तन प्राधिकरण मंडल समय-समय पर, दरमानों और शर्तों का एक विवरण जो विभिन्न पत्तन सेवाओं और पत्तन बंदरगाह संपत्तियों तक पहुंच और उपयोग पर लागू होगा।
 7. महापत्तन प्राधिकरण अधिनियम, 2021 के पृष्ठ सं.10 के पैरा 27 के अनुसार, नव मंगलूर पत्तन प्राधिकरण के मंडल ने **संकल्प सं.103/2021-22 दिनांक 25 नवंबर 2021 के तहत दर मान तय करने के लिए एक समिति का गठन किया।** समिति में (i) समिति के अध्यक्ष के रूप में उपाध्यक्ष और (ii) विस व मुलेअ, (iii) उप संरक्षक, (iv) यातायात प्रबंधक, (v) मुख्य अभियंता (सिविल) और (vi) मुख्य यांत्रिक अभियंता अन्य सदस्य शामिल हैं।
 8. भूमि प्रबंधन के लिए नीति दिशानिर्देश (पीजीएलएम) 2015 में निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार, पट्टे या लाइसेंस के आधार पर पत्तन के परिसर के आवंटन के लिए दरमानों को संशोधित करने के लिए, पत्तन अपने परिसर के नवीनतम बाजार मूल्य का निर्धारण करेगा। इस संबंध में प्रतिस्पर्धी बोली प्रक्रिया के माध्यम से पत्तन ने भूमि और भवन घटकों से युक्त बीडीसी और परीक्षण केंद्र भवनों के मूल्यांकन के लिए मैसर्स **सुपरिटेण्डेंस कंपनी ऑफ इंडिया (प्र.) लिमिटेड**, कोलकाता को मूल्यांकक के रूप में नियुक्त किया था।
 9. वर्ष 2016 में, पूर्ववर्ती पत्तन न्यास मंडल ने 28 जनवरी 2016 को आयोजित अपनी बैठक में, संकल्प सं.104/2015-2016 के माध्यम से, पत्तन सीमा के निकट उन गांवों में भूमि के मूल्य के रूप में पत्तन के आसपास के क्षेत्र में भूमि के मूल्य का पता लगाने के लिए अनुमोदित किया था। पत्तन द्वारा लगाए गए मूल्यांकक ने पत्तन के आसपास के गांवों की भूमि के मूल्यों का पता लगाया है और इसे दरमान / पट्टा किराया भाडा तक पहुंचने के लिए माना गया है।
 10. मूल्यांकनकर्ता ने भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करने के लिए भूमि प्रबंधन 2015 के लिए नीति दिशानिर्देशों में सूचीबद्ध कारकों में से विभिन्न कारकों पर विचार किया है।
- 10.1 दिशानिर्देशों में निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार, मूल्यांकक ने पत्तन क्षेत्र के बाजार मूल्य को निर्धारित करने के लिए दिशानिर्देशों में सूचीबद्ध कारकों में से निम्नलिखित लागू कारकों को ध्यान में रखा है।

- i. **राज्य सरकार तत्काल परिकलक के अनुसार, समान वर्गीकरण/गतिविधियों के लिए क्षेत्रों में भूमि मूल्य।**
मूल्यांकनकर्ता ने उक्त भवनों के आसपास की भूमि के लिए कर्नाटक राज्य सरकार की तत्काल परिकलक दरों पर विचार किया है। मंगलूर नगर निगम से संबंधित अचल संपत्ति की तत्काल परिकलक बाजार दर पर विचार किया गया है।
- ii. **पत्तन न्यास मंडल द्वारा अनुमोदित की जाने वाली उचित वार्षिक वृद्धि दर के साथ पत्तन के आसपास के क्षेत्र में पिछले 3 वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेनदेन की उच्चतम दर।**
इस विकल्प के तहत, मूल्यांकन रिपोर्ट संबंधित पत्तन क्षेत्रों और अन्य आस-पास के गांवों को कवर करने वाले प्रत्येक वर्ष 2018-19 से 2020-2021 से संबंधित उप रजिस्ट्रार कार्यालय, मंगलूर के साथ पंजीकृत वास्तविक बिक्री विलेख के आधार पर भूमि का मूल्य देती है।
- iii. **पत्तन न्यास मंडल द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अद्यतन किए गए समान लेनदेन के लिए पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा सह नीलामी दर।**
इस विकल्प के तहत, मूल्यांकन रिपोर्ट पत्तन द्वारा प्रस्तुत सूचना पर प्रतिस्पर्धी बोली प्रक्रिया के माध्यम से पट्टा किराया /लाइसेंस पर उक्त भवनों में आवंटित कवर्ड स्पेस की नवीनतम निविदा सह कार्रवाई दर के आधार पर पट्टा किराया किराया देती है।
- iv. **आयकर नियम के अनुसार पत्तन द्वारा इस प्रयोजन के लिए नियुक्त अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा निर्धारित दर।**
- v. **कोई अन्य प्रासंगिक कारक जिसे पत्तन द्वारा चिह्नित किया जा सकता है।**
इस विकल्प के तहत 28.06.2021 से 27.06.2022 तक की अवधि के लिए अधिसूचित दरमान पर 5% वार्षिक वृद्धि के बाद प्राप्त पट्टा किराया रेंट पर विचार किया गया है।

10.2 उपर्युक्त कारकों के आधार पर मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित भूमि का बाजार मूल्य नीचे सारणीबद्ध है:

बीडीसी के आसपास के क्षेत्र का नाम	सरकारी परिकलक दर (रुपये/वर्गमीटर)		वास्तविक पंजीकृत लेनदेन के अनुसार		उच्चतम अनुशंसित मूल्य
	व्यक्तिगत	उच्चतम	व्यक्तिगत	उच्चतम	
	(रुपये/वर्ग मीटर)				
पणंबूर कालोनी	10000	11,000	11,981	11,981	11,981
एनएच-66 के पास	10000		लागू नहीं		
बैकंपाडी	11000		11,116		

10.3 पंजीगत मूल्य को प्रभावित करने वाले कारक

मूल्यांकक ने निर्दिष्ट संपत्तियों के उचित मूल्य का आकलन करने के लिए निम्नलिखित मापदंडों के आधार पर कुछ उचित छूट/प्रीमियम की सिफारिश की है।

- क) भौतिक विशेषताएँ:** इनमें स्थान की गुणवत्ता, स्थलाकृति, सुविधाओं की उपलब्धता, अवसंरचनात्मक सुविधाएँ और सार्वजनिक उपयोगिताएँ जैसे पानी, बिजली, सीवर लाइन आदि शामिल हैं। किसी विशेष क्षेत्र में भूमि की उच्च कीमतों को पर्याप्त और बेहतर

ಸುವಿಧಾओं के लिए जिम्मेदार ठहराया जा सकता है। भौतिक विशेषताओं के लिए, छूट/प्रीमियम के लिए सामान्य अभ्यास को 5% और 10% के बीच माना जाता है। पणबूर मंगलूर शहर से दूर स्थित होने के कारण, मूल्यांकक ने उच्चतम अनुशंसित मूल्य पर 5% के छूट कारक पर विचार किया है।

- ख) **आर्थिक गतिविधियों तक उपलब्धता:** आर्थिक गतिविधियां ज्यादातर शहर के केंद्रीय व्यापार जिले में सुलभ हैं। सामान्य प्रथा के अनुसार, पणबूर मंगलूर शहर से दूर स्थित होने के कारण, मूल्यांकक ने उच्चतम अनुशंसित मूल्य पर 5% के छूट कारक पर विचार किया है।
- ग) **भूमि का आकार:** भूमि का आकार बहुत महत्वपूर्ण भूमिका निभाता है जो संपत्ति की दरों पर प्रभाव डालता है। बड़े भूमि पार्सल की तुलना में छोटे भूमि पार्सल की अधिक मांग होती है, जो संपत्ति के पट्टा किराए को सीधे प्रभावित करती है। सामान्य अभ्यास के अनुसार, मूल्यांकक ने पणबूर में साइट के लिए उच्चतम अनुशंसित मूल्य पर 5% का प्रीमियम कारक माना है।
- घ) **पक्का क्षेत्र:** मूल्यांकक ने पणबूर में साइट के लिए उच्चतम अनुशंसित मूल्य पर 10% के प्रीमियम कारक पर विचार किया है क्योंकि उक्त इमारतों को इमारतों के चारों ओर कंक्रीट फुटपाथ प्रदान किया गया है।
- ङ) **संभावित विकास:** भविष्य में संभावित विकास को ध्यान में रखते हुए, क्योंकि उक्त भवनों के आसपास विभिन्न वाणिज्यिक गतिविधियां जैसे रिटेल आउटलेट, एलएनजी स्टेशन, उद्योग आदि आ रहे हैं। मूल्यांकक ने पणबूर में साइट के लिए उच्चतम अनुशंसित मूल्य पर 10% का प्रीमियम कारक माना है।

विभिन्न क्षेत्रों के लिए लागू छूट/प्रीमियम नीचे सारणीबद्ध हैं:

स्थान	छूट(-)/प्रीमियम (+) मूल्यांकक द्वारा विचार किया गया					
	(क)	(ख)	(ग)	(घ)	(ङ)	शुद्ध प्रीमियम कारक
पणबूर गांव, एनएच-66 के पास, बैकपाडी	-5%	-5%	+5%	+10%	+10%	+15%

नोट:- (+) प्रीमियम दर्शाता है, (-) छूट दर्शाता है

- 10.4 भूमि प्रबंधन के लिए नीति दिशानिर्देशों -2015 के खंड 13 के आधार पर पत्तन भूमि के बाजार मूल्य (रु. 11,981/वर्गमीटर) पर +15% के शुद्ध प्रीमियम कारक को लागू करने के बाद प्राप्त पत्तन भूमि का नवीनतम बाजार मूल्य से रु. 13,778/वर्गमीटर (रु.11,981/वर्गमीटर x 1.15 = रु.13,778/वर्गमीटर) संशोधित किया गया है।
- 10.5 मूल्यांकनकर्ता ने भूमि घटक सहित बीडीसी और परीक्षण केंद्र भवन का मूल्यांकन किया है। भूमि घटक के साथ बीडीसी और परीक्षण केंद्र भवन के मूल्यांकन का सारांश नीचे सारणीबद्ध है।

बीडीसी भवन की भूमि एवं भवन लागत हेतु कार्यशील पत्र

क्र सं	विवरण	इकाई	दर प्रति यूनिट	मात्रा	राशि (रु)
क- बीडीसी परिसर					
1	भूमि घटक	वर्गमी.	13,778	9000	12,40,02,000.00
2	भवन के घटक				
	स्टिल्ट क्षेत्र	वर्गमी.	8,400	1758	1,47,67,200.00
	निचला तल+ पहला + दूसरा + तीसरा + छत	वर्गमी.	27,090	5818	15,76,09,620.00
	केवल भवन की लागत (सीओबी)				17,23,76,820.00
3	सेवाएं				
(क)	सीओबी के 4% पर आंतरिक जल आपूर्ति और स्वच्छता	रु 17,23,76,820.00 का 4%			68,95,073.00
(ख)	सीओबी के 3.75% पर इलेक्ट्रिकल बाहरी सेवा कनेक्शन	रु 17,23,76,820 का 3.75%			64,64,131.00
(ग)	सीओबी के 1.25% पर सिविल बाहरी सेवा कनेक्शन	रु 17,23,76,820 का 1.25%			21,54,710.00
(घ)	सीओबी के 1.25% पर पेड़ काटने सहित स्थानीय निकाय अनुमोदन	रु 17,23,76,820 का 1.25%			21,54,710.00
(ङ)	यात्री लिफ्ट	नं	16,00,000.00	2	32,00,000.00
(च)	आरसीसी ओवरहेड पानी की टंकी	लीटर	20.00	2000	40,000.00
(छ)	भूमिगत नाबदान	लीटर	20.00	3000	60,000.00
	सेवाओं की लागत (सीओएस)				2,09,68,624.00
	भवन की कुल लागत (सीओबी + सीओएस (यानि) 2 + 3)				19,33,45,444.00
	बीडीसी परिसर का समग्र मूल्य (भवन घटक + भूमि घटक)				31,73,47,444.00

परीक्षण केंद्र भवन की भूमि और भवन लागत के लिए कार्यशील पत्र

क्र सं	विवरण	इकाई	दर प्रति यूनिट	मात्रा	राशि (रु)
क- परीक्षण केंद्र परिसर					
1	भूमि घटक	वर्गमी.	13778	2300	3,16,89,400.00
2	भवन के घटक				
	निचला तल+ पहला + दूसरा + तीसरा + टैरेस	वर्गमी.	27090	1272	3,44,58,480.00

क्र सं	विवरण	इकाई	दर प्रति यूनिट	मात्रा	राशि (रु)
	केवल भवन की लागत (सीओबी)				3,44,58,480.00
3	सेवाएं				
(क)	सीओबी के 4% पर आंतरिक जल आपूर्ति और स्वच्छता		4% of रु 3,44,58,480		13,78,339.00
(ख)	सीओबी के 3.75% पर इलेक्ट्रिकल बाहरी सेवा कनेक्शन		3.75% of रु 3,44,58,480		12,92,193.00
(ग)	सीओबी के 1.25% पर सिविल बाहरी सेवा कनेक्शन		1.25% of रु 3,44,58,480		4,30,731.00
(घ)	सीओबी के 1.25% पर पेड़ काटने सहित स्थानीय निकाय अनुमोदन		1.25% of रु 3,44,58,480		4,30,731.00
(ङ)	आरसीसी पानी की टंकी	लीटर	20.00	2000	40,000.00
(च)	भूमिगत नाबदान	लीटर	20.00	3000	60,000.00
	सेवाओं की लागत (सीओएस)				36,31,994.00
	भवन की कुल लागत (सीओबी + सीओएस (यानि) 2 + 3)				3,80,90,474.00
	समग्र मूल्य परीक्षण केंद्र परिसर (भवन घटक + भूमि घटक)				6,97,79,874.00

10.6 बीडीसी और परीक्षण केंद्र भवनों के समग्र मूल्य के आधार पर, मूल्यांकनकर्ता ने प्रस्तावित पट्टा किराया को भवनों के समग्र मूल्य पर प्रतिफल की 6% दर पर निकाला है। निर्धारित एसओआर नीचे सारणीबद्ध है:-

परिसर का नाम	आच्छादित क्षेत्र (वर्गमी)	समग्र मूल्य रु))	समग्र मूल्य रुपये प्रति वर्गमी में	प्रस्तावित एसओआर (रुपये/वर्गमी/माह)	
(1)	(2)	(3)	(4)	रु./वर्ष (4)का (5)=6%	रु./माह (6)= (5)/12
बीडीसी और परीक्षण केंद्र	1758 + 5818+1272 = 8,848	31,73,47,444.00 + 6,97,79,874.00 = 38,71,27,318.00	43,753	2625	219.00

11. मूल्यांकक द्वारा प्रस्तुत मूल्यांकन रिपोर्ट 2022-27 चक्रीय अवधि के लिए उपर्युक्त भवनों में आच्छादित स्थान के आवंटन के लिए एसओआर की सिफारिश करने के लिए 17.01.2023 को आयोजित बैठक में एसओआर तय करने के लिए मंडल द्वारा गठित समिति के समक्ष रखी गई थी। समिति ने निम्नलिखित पाया गया: -

11.1 चक्रीय अवधि 2022-27 के आधार वर्ष 2022-23 के लिए मूल्यांकनकर्ता द्वारा अनुशंसित एसओआर 219/वर्गमी/माह है।

11.2 चक्रीय अवधि के दौरान, आधार वर्ष 2022-23 के लिए मूल्यांकनकर्ता द्वारा अनुशंसित एसओआर 5% प्रति वर्ष की दर से वृद्धि से गुजरेगा।

11.3 28.06.2022 से 27.06.2023 की अवधि के लिए अद्यतन एसओआर पिछले वर्ष की तुलना में 5% वार्षिक वृद्धि को देखते हुए टीएमपी अधिसूचित एसओआर 218/वर्गमी/माह है। इसलिए, मूल्यांकनकर्ता द्वारा 28.06.2022 से 27.06.2023 तक की अवधि के लिए अनुशंसित संशोधित एसओआर इसी अवधि के अद्यतन एसओआर से 0.5% अधिक है।

11.4 समिति ने देखा कि हालांकि पत्तन ने कई बार बीडीसी बिल्डिंग में आच्छादित क्षेत्र के आवंटन के लिए निविदाएं आमंत्रित की हैं, लेकिन टेंडर अधिसूचनाओं पर बहुत खराब प्रतिक्रिया रही है।

विस्तृत चर्चा और विचार-विमर्श के बाद समिति ने पिछले वर्ष की दर से 5% वार्षिक वृद्धि के साथ अधिसूचना जी.सं.256 दिनांक 28 जून 2017 द्वारा टीएमपी द्वारा अधिसूचित दरों के मान को अपनाने की सिफारिश की। उक्त अधिसूचना के अनुसार, आधार वर्ष 28.06.2022 से 27.06.2023 के लिए एसओआर 218.00/वर्गमी/माह बनता है। समिति ने उन शर्तों के विवरण की भी सिफारिश की जिनके तहत, बीडीसी और परीक्षण केंद्र तक पहुंच और उपयोग की अनुमति 5% (कंपाउंडेबल) प्रति वर्ष की दर से वृद्धि के साथ दी जा सकती है (निकटतम रूप में पूर्णांकित करें); इसके लागू होने की तारीख से एक वर्ष बाद।

12. समिति द्वारा अनुशंसित एसओआर शर्तों के बयान के साथ प्रस्तावित "2022-2027 चक्रीय अवधि के लिए दीर्घकालिक पट्टा किराया /अल्पकालिक लाइसेंस आधार पर व्यवहार विकास केंद्र (बीडीसी) और परीक्षण केंद्र भवनों में कवर किए गए स्थान के आवंटन के लिए दरों के मान में संशोधन" पर निर्णय लेने के लिए विचार-विमर्श के लिए 10.04.2023 को आयोजित अपनी बैठक में पत्तन प्राधिकरण मंडल के समक्ष रखा गया था

13. पत्तन प्राधिकरण मंडल ने संकल्प सं.19/2023-24 के तहत निम्नलिखित "2022-2027 की अवधि के लिए बीडीसी और परीक्षण केंद्र भवनों के अंदर आच्छादित क्षेत्र के आवंटन के लिए दरमान" को मंजूरी देने का संकल्प लिया।

क्र सं	संपत्ति का विवरण	चक्रीय अवधि 2023-2027 के आधार वर्ष 28.06.2022 से 27.06.2023 तक के लिए एसओआर (रुपये/वर्गमी/माह)
1	व्यवसाय विकास केंद्र और परीक्षण केंद्र भवनों में आच्छादित क्षेत्र	218.00 तदनुसार 2023-24 की अवधि के लिए अद्यतन एसओआर रुपये 229 /वर्गमी/माह है

मंडल ने समिति द्वारा अनुशंसित प्रस्तावित पट्टा किराया को नियंत्रित करने वाली निम्नलिखित शर्तों को भी मंजूरी दी:

सामान्य परिस्थितियां:

- i. मौजूदा दरमान/लाइसेंस शुल्क और पट्टा किराया की अनुसूची में निर्धारित सभी शर्तें/टिप्पणियाँ पत्तन, पोत परिवहन और जलमार्ग मंत्रालय द्वारा जारी 2015 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार होगा, और लाइसेंस/पट्टे के आधार पर भूमि/स्थान/आच्छादित क्षेत्र के आवंटन के संबंध में समय-समय पर संशोधित है।
- ii. निर्धारित दर पत्तन द्वारा कर्नाटक राज्य के राजपत्र में आदेश की अधिसूचना की तारीख से 30 दिनों से पांच वर्ष की अवधि के लिए लागू होगी।
- iii. दर में प्रति वर्ष 5% (कंपाउंडेबल) की दर से वृद्धि होगी जो इसके लागू होने की तारीख से एक वर्ष के बाद लागू होगी। इस प्रकार प्राप्त राशि को निकटतम रुपये में पूर्णांकित किया जाएगा।
- iv. आवंटन के समय सुरक्षा जमा दो वर्ष के लाइसेंस शुल्क / पट्टा किराए के बराबर एकत्र किया जाएगा। आच्छादित क्षेत्र को खाली करने और एनएमपीए को देय किसी भी राशि को समायोजित करने के बाद एनएमपीए को सौंपने के बाद बिना ब्याज के सुरक्षा जमा राशि वापस कर दी जाएगी।
- v. एनएमपीए की पूर्व अनुमति के बिना लाइसेंसधारी/पट्टेदार मौजूदा मूल संरचना में कोई वृद्धि/परिवर्तन नहीं करेगा। अनुबन्ध समाप्त या निष्प्रभाव करते समय लाइसेंसधारी /पट्टेदार को परिसर एनएमपीए को दी गई मूल स्थिति में सौंपना होगा। यदि लाइसेंसधारी/पट्टेदार ऐसा करने में विफल रहता है तो एनएमपीए लाइसेंसधारी/पट्टेदार की लागत, जोखिम और जिम्मेदारी पर संरचना की ऐसी बहाली की व्यवस्था करेगा।
- vi. किराए या शुल्क का भुगतान लाइसेंसधारी/पट्टेदार द्वारा आवंटन पत्र जारी करने की तिथि से पत्तन द्वारा समय-समय पर अधिसूचित दर के पैमाने पर किया जाएगा।
- vii. लाइसेंस के लिए आवंटित भवन/स्थान को फिर से शुरू करने के अपने प्रस्तावित इरादे के बारे में 15 दिनों की नोटिस अवधि देने के बाद एनएमपीए को किसी भी समय भवन/स्थान के कब्जे को पूरी तरह या आंशिक रूप से फिर से शुरू करने का अधिकार होगा, जिसकी पत्तन को आवश्यकता है। लाइसेंस अवधि की समाप्ति के मामले में/या नोटिस देने के बाद, यदि लाइसेंसधारी/पट्टेदार परिसर को खाली करने में विफल रहता है तो इसे अनधिकृत कब्ज़ा/अतिक्रमण माना जाएगा।
- viii. लाइसेंसधारी/पट्टेदार को आच्छादित स्थान को फिर से शुरू करने के खिलाफ एनएमपीए के बोर्ड को आदेश की प्राप्ति की तारीख से 30 दिनों की अवधि के भीतर अपील करने का अधिकार होगा और एनएमपीए के बोर्ड का निर्णय इस मामले में अंतिम होगा।
- ix. लाइसेंसधारी/पट्टेदार एनएमपीए द्वारा समय-समय पर जारी किए गए सभी नियमों या निर्देशों का पालन करने के लिए सहमत होंगे। यदि लाइसेंसधारी/पट्टेदार नियमों या निर्देशों का पालन करने में उपेक्षा करता है, एनएमपीए लाइसेंस को समाप्त कर सकता है।
- x. लाइसेंसधारी/पट्टेदार इस बात से सहमत होंगे कि लाइसेंसधारी/पट्टाधारक को आवंटित भवन/स्थान के संबंध में पत्तन को देय किसी भी प्रकार के सभी भुगतान और खर्च समय-समय पर एनएमपीए के दरमान में निर्धारित दरों पर वसूली योग्य होंगे।

- xi. लाइसेंसधारी/पट्टेदार सरकार/स्थानीय प्राधिकरण/परिपत्रों द्वारा समय-समय पर जारी किए जाने वाले सभी नियमों और विनियमों का देश के कानून के अनुसार पालन करेगा।
14. प्रमुख पत्तन प्राधिकरणों के लिए टैरिफ नीति 2021 के पैरा 4.8 के अनुसार, मंत्रालय द्वारा पत्र संख्या पीडी-14024/5/2020-पीडी-1(ई3434430 दिनांक 3 नवंबर 2021 के माध्यम से परिचालित, संशोधित एसओआर राज्य के राजपत्र में अधिसूचना की तारीख से 30 दिनों की समाप्ति के बाद प्रभावी होगी।
15. भूमि प्रबंधन 2015 के लिए नीतिगत दिशानिर्देशों के पैरा 13 (सी) के अनुसार, अधिसूचित एसओआर वार्षिक इंडेक्सेशन के अधीन 5 वर्ष की अवधि के लिए वैध रहेगा, जो 2% प्रति वर्ष से कम नहीं होगा। बीडीसी और परीक्षण केंद्र भवनों के मामले में स्वीकृत वार्षिक सूचीकरण 5% प्रति वर्ष है। एसओआर को 5 वर्ष की समाप्ति के बाद संशोधित किया जाएगा।
16. टीएमपी आदेश **जी.सं.256 दिनांक 28.06.2017** के अनुसार, बीडीसी और परीक्षण केंद्र भवनों में कवर किए गए स्थान को **पट्टे पर देने और लाइसेंस देने** के लिए टीएमपी द्वारा अधिसूचित एसओआर 28.06.2017 से 27.06.2022 तक 5 वर्ष की अवधि के लिए वैध था। इसलिए, एसओआरआई 28.06.2022 से संशोधन के लिए देय है। पिछले चक्रीय टीएमपी अधिसूचना के आधार पर, पत्तन 28.06.2022 से आगे की अवधि के लिए पिछले वर्ष की टीएमपी अनुमोदित दर से 5% वार्षिक वृद्धि पर अनंतिम मांग उठा रहा है।
17. पत्तन प्राधिकरण बोर्ड ने बीडीसी और परीक्षण केंद्र भवनों में आच्छादित स्थान को पट्टे पर देने और लाइसेंस देने के लिए दर मान और शर्तों के विवरण को अपनाने की मंजूरी दे दी है, जैसा कि टीएमपी द्वारा अधिसूचना जी नंबर 256 दिनांक 28 जून 2017 को पिछले के लिए अधिसूचित किया गया था। 28.06.2017 से 27.06.2022 तक 5 वर्ष की चक्रीय अवधि। उक्त अधिसूचना के अनुसार पिछले वर्ष की दर (28.06.2021 से 27.06.2022) की तुलना में 5% वार्षिक वृद्धि के साथ आधार वर्ष 28.06.2022 से 27.06.2023 के लिए एसओआर 218.00/वर्गमीटर/माह बनता है। इसलिए चूंकि बोर्ड ने टीएमपी आदेश जी.सं.256 दिनांक 28.06.2017 की वैधता को 5 वर्ष की अवधि के लिए विस्तारित करने का संकल्प लिया है, साथ ही शर्तों के तहत जिसके तहत नव मंगलूर पत्तन के बोर्ड द्वारा पत्तन परिसंपत्तियों तक पहुंच और उपयोग की अनुमति दी जा सकती है।, इसे 28.06.2022 से लागू किया जाए।
18. परिणाम में, और ऊपर दिए गए कारणों के लिए, और सामूहिक विचार-विमर्श के आधार पर, यह आदेश व्यवसाय विकास केंद्र (बीडीसी) और परीक्षण केंद्र भवनों में आच्छादित स्थान के आवंटन के लिए दरमान (एसओआर) के संशोधन के संबंध में है। दीर्घकालीन पट्टा किराया/अल्पकालीन अवधि लाइसेंस आधार पर और शर्तों का विवरण जिसके तहत नव मंगलूर पत्तन के बोर्ड द्वारा पत्तन परिसंपत्तियों तक पहुंच और उपयोग की अनुमति दी जाए, जैसा कि **अनुलग्नक-1** में संलग्न, कर्नाटक के सरकारी राजपत्र में **अधिसूचित** है और 5 वर्ष की अवधि के लिए 28.06.2022 से 27.06.2027 तक लागू रहेगा।

S/d

(कैप्टन सौभाग्य रंजन पट्टनायक)
मुख्य अभियंता (सिविल)सां.
नव मंगलूर पत्तन प्राधिकरण

अनुलग्नक-1

दिनांक 28.06.2022 से 27.06.2027 तक 5 वर्ष की चक्रीय अवधि के दौरान पट्टा किराया/लाइसेंस के आधार पर बीडीसी एवं परीक्षण केन्द्र भवनों में आच्छादित स्थान के आवंटन हेतु दर मान (एसओआर)

क्र. सं.	संपत्ति का विवरण	आधार वर्ष 28.06.2022 से 27.06.2023 के लिए चक्रीय अवधि 2023-2027 का एसओआर (रुपये/वर्गमीटर/माह)
1	व्यवसाय विकास केंद्र और परीक्षण केंद्र भवनों में आच्छादित स्थान	218.00 2023-24 की अवधि के लिए अद्यतन दर मान रु.229/वर्गमीटर/माह है

बोर्ड ने समिति द्वारा अनुशंसित प्रस्तावित पट्टा किराया को नियंत्रित करने वाली निम्नलिखित शर्तों को भी अनुमोदित किया है:

सामान्य परिस्थितियां:

- मौजूदा दरमान/लाइसेंस शुल्क और पट्टा किराया की अनुसूची में निर्धारित सभी शर्तें/टिप्पणियां पल्लन, परिवहन और जलमार्ग मंत्रालय द्वारा जारी 2015 की भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार होंगे और आवंटन के संबंध में समय-समय पर लाइसेंस/पट्टे के आधार पर भूमि/स्थान/आच्छादित आवास संशोधित होंगे।
- निर्धारित दर दिनांक 28.06.2022 से 27.06.2027 तक पाँच वर्ष की अवधि के लिए लागू होगी।**
- दर में 5% (कंपाउंडेबल) प्रति वर्ष की दर से वृद्धि होगी जो प्रभावी होने की तारीख से एक वर्ष के बाद लागू होगी। इस प्रकार प्राप्त राशि को निकटतम रुपये में पूर्णकृत किया जाएगा।
- आवंटन के समय दो वर्ष की लाइसेंस शुल्क /पट्टा किराया के बराबर सुरक्षा जमा वसूल किया जाएगा। आच्छादित स्थान को खाली करने और एनएमपीए को देय किसी भी राशि को समायोजित करने के बाद एनएमपीए को सौंपने के बाद बिना ब्याज के सुरक्षा जमा राशि वापस कर दी जाएगी।
- लाइसेंसधारी/पट्टेदार एनएमपीए की पूर्व अनुमति के बिना मौजूदा मूल संरचना में कोई अतिरिक्त/परिवर्तन नहीं करेगा। अनुबन्ध या अवकाश समाप्त करते समय लाइसेंसधारी/पट्टेदार को परिसर एनएमपीए को दी गई मूल स्थिति में सौंपना होगा। यदि लाइसेंसधारी/पट्टेदार ऐसा करने में विफल रहता है तो एनएमपीए लाइसेंसधारी/पट्टेदार की लागत, जोखिम और जिम्मेदारी पर संरचना की ऐसी बहाली की व्यवस्था करेगा।
- किराए या शुल्क का भुगतान लाइसेंसधारी/पट्टेदार द्वारा आवंटन पत्र जारी करने की तिथि से पल्लन द्वारा समय-समय पर अधिसूचित दर के पैमाने पर किया जाएगा।
- लाइसेंस के लिए आवंटित भवन/स्थान को फिर से शुरू करने के अपने प्रस्तावित इरादे के बारे में 15 दिनों की नोटिस अवधि देने के बाद एनएमपीए को किसी भी समय भवन/स्थान के कब्जे को पूरी तरह या आंशिक रूप से फिर से शुरू करने का अधिकार होगा, जिसकी पल्लन को आवश्यकता है। लाइसेंस अवधि की समाप्ति के मामले में/या नोटिस देने के बाद, यदि लाइसेंसधारी/पट्टेदार परिसर को खाली करने में विफल रहता है तो इसे अनधिकृत कब्जा/अतिक्रमण माना जाएगा।

- viii. लाइसेंसधारी/पट्टेदार को आच्छादित स्थान को फिर से शुरू करने के खिलाफ अपील करने का अधिकार होगा एनएमपीए के बोर्ड को आदेश की प्राप्ति की तारीख से 30 दिनों की अवधि के भीतर और एनएमपीए के बोर्ड का निर्णय इस मामले में अंतिम होगा।
- ix. लाइसेंसधारी/पट्टेदार एनएमपीए द्वारा समय-समय पर जारी किए गए सभी नियमों या निर्देशों का पालन करने के लिए सहमत होंगे। यदि लाइसेंसधारी/पट्टेदार नियमों या निर्देशों का पालन करने में उपेक्षा करता है, एनएमपीए लाइसेंस को समाप्त कर सकता है।
- x. लाइसेंसधारी/पट्टेदार इस बात से सहमत होंगे कि लाइसेंसधारी/पट्टाधारक को आवंटित भवन/स्थान के संबंध में पत्तन को देय किसी भी प्रकार के सभी भुगतान और खर्च समय-समय पर एनएमपीए के दरमान में निर्धारित दरों पर वसूली योग्य होंगे।
- xi. लाइसेंसधारी/पट्टेदार सरकार/स्थानीय प्राधिकरण/परिपत्रों द्वारा समय-समय पर जारी किए जाने वाले सभी नियमों और विनियमों का देश के कानून के अनुसार पालन करेगा।

Ministry of Ports, Shipping and Waterways
New Mangalore Port Authority
Panambur, Mangalore

No. CE/SE(C-II)/EST/BDC-SOR/2023-24

Dated. 27.06.2023

NOTIFICATION

In exercise of powers conferred under Sub-Section (1) by Section 27 of Major Port Authorities Act 2021 (1 of 2021), the Board of Major Port Authority for New Mangalore Port, hereby notifies its Scale of rates (SoR) for allotment of Covered space in Business Development Centre (BDC) and Testing Centre Buildings on Long term Lease/Short term License basis for the cycle period 2022-2027 as in the Order appended hereto.

S/d
(Capt. Soubhagya Ranjan Pattanayak)
Chief Engineer (Civil) Stat
New Mangalore Port Authority

New Mangalore Port Authority
No. CE/SE(C-II)/EST/BDC-SOR/2023-24
ORDER
(Passed on this 10th day of April 2023)

1. The proposal relates to notification of Revision of Scale of Rates (SoR) for allotment of Covered space in Business Development Centre (BDC) and Testing Centre Buildings on Long term Lease/Short term License basis for the cycle period 2022-2027 of New Mangalore Port Authority.
2. Total area available in BDC and Testing Centre Buildings are as detailed below:

SI No	Name of premises/buildings	Facilities	Total Carpet area in Sqm	Total Plinth area in Sqm
A	Business Development Centre (BDC) situated on the eastern side of NH-66 at Panambur			
1	STILT floor	Parking area, Substation, 2nos of Lifts, 2nos of staircases, Storage area, Security room, Toilets	1639	1758
2	Ground floor	Conference Hall, Restaurant (including kitchen, store), Post office, 2 nos of lifts, 2 nos of staircases	1059	1731
3	First floor	Space for Port related activities, Banks, 2nos of lifts, 2 nos of staircases	1340	1510
4	Second floor	Office area, 2nos of lifts, 2nos of staircases	1050	1235
5	Third floor	Office area, 2nos of lifts, 2nos of staircases	1050	1235
6	Terrace floor	Head rooms	82	107
	Testing Centre (TC) situated behind the BDC Building at Panambur			
7	Ground floor	Laboratory, 2nos of lifts, 2 nos of staircases	380	424
8	First floor	Laboratory, 2nos of lifts, 2 nos of staircases	380	424
9	Second floor	Laboratory, 2nos lifts, 2 nos of staircases	380	424
	TOTAL		7360 Sqm	8848 Sqm

3. The TAMP **vide notification No G.No.256 dated 28.06.2017** had notified the SoR for **Leasing and Licensing of** covered space in BDC and Testing Centre Buildings for the period from 28.06.2017 to 27.06.2022. The same was notified in the Official Gazette of India dated 28th June 2017. As per the Order, the SoR is valid for a period of 5 Years from 28th June 2017 to 27th June 2022.
4. As per Major Port Authorities Act 2021, Section 27 (1) (c), read with Section 14(1) the Board may formulate Committees for the purpose of discharging such functions to frame Scale of Rates for the services or use of assets of Port. The Port Trust Board vide Reso.no.103/2021-22, constituted a Committee for fixing the SoR related to Port premises.
5. As per Para 27(1)(b) of the Major Port Authority Act 2021, the Board of Major Port Authority or Committee constituted by the Board in accordance with Para 14, may frame scale of rates (SoR) at which , and a statement of conditions under which the access to and usage of Port assets may be allowed by the Board. As per para -14 of the Major Port Authority Act 2021, the Board from time to time and among its members and any other person, constitute committee for the purpose of discharging such functions as may be delegated to such committee by the Board.
6. As per Rule 3 of Major Port Authorities (Fixation and Implementation of Scale of Rates, Fees and Conditions) Rules 2021 notified by the MoPSW vide Gazette notification dated 22.11.2021, the Board of Major Port Authority may from time to time, frame a scale of rates and a statement of conditions that would apply to various port services and access to and use of port assets
7. As per para 27 at Pg.No 10 of Major Port Authorities Act, 2021, the Board of New Mangalore Port Authority vide **Resolution No 103./2021-22** dated 25th November 2021 **constituted a Committee for fixing the SoR**. The Committee comprised of (i) Deputy Chairperson as the Chairman of the Committee and (ii) FA&CAO, (iii) Deputy Conservator, (iv) Traffic Manager, (v) Chief Engineer (Civil) and (vi) Chief Mechanical Engineer as its other members.
8. As per the procedure laid down in the Policy Guidelines for Land Management (PGLM) 2015, for revising the Scale of rates for allotment of Port's premises on lease or license basis, Port shall determine the latest Market value of its premises. In this regard the Port through competitive biddings process had appointed M/s **Superintendence Co. of India (P) Ltd**, Kolkata as Valuator for valuation of BDC and Testing Centre Buildings, consisting of Land and Building components.
9. In the year 2016, the erstwhile Port Trust Board in its meeting held on 28 January 2016, vide Resolution No.104/2015-2016, had approved to ascertain the Values of land in Port's vicinity as the Value of land in the villages those fell adjacent to the Port limits.

The Valuator engaged by the Port has ascertained the values of land of the villages in the Port vicinity and same as been considered to arrive the SoR/lease rentals.

10. The Valuator has considered various factors among those listed in the Policy Guidelines for Land Management 2015 to determine the Market Value of the land.

10.1 As per the procedure laid down in the guidelines, the Valuator has taken into account the following applicable factors from among those listed in guidelines to determine the market value of the Port Land.

i. As per State Government Ready Reckoner, the land values in the areas for similar classification/ activities.

The Valuator has considered Karnataka State Government's ready reckoner Rates for the land in the vicinity of the said Buildings. The ready reckoner market rate of immovable property belonging to Mangalore City Corporation has been considered

ii. The highest rate of actual relevant transactions registered in last 3 years in the Port's vicinity, with an appropriate annual escalation rate to be approved by the Port Trust Board.

Under this option, the Valuation report gives the value of land based on actual sale deed registered with the Sub Registrar Office, Mangalore pertaining to each of the years 2018-19 to 2020-2021 covering the respective port areas and other nearby villages.

iii. The highest accepted tender cum auction rate of Port land for similar transactions updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board.

Under this option, the Valuation report gives the Lease rentals based on latest tender cum action rate of covered space allotted in the said buildings on lease/license through competitive bidding process, on the information furnished by the port.

iv. The rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port as per Income Tax rule.

v. Any other relevant factor as may be identified by the Port.

Under this option Lease rent arrived after 5% annual escalation on the notified SoR for the period from 28.06.2021 to 27.06.2022 has been considered.

10.2 Based on the above factors the Market Value of land determined by the Valuator is tabulated below:

Name of Area in the vicinity of BDC	Govt Reckoner rate (Rs/Sqm)		As per actual registered transactions		Highest Recomm ended value
	Individual	Highest	Individual	Highest	
	(Rupees/Square meter)				
Panambur Colony	10000	11,000	11,981	11,981	11,981
Along NH-66	10000		NA		
Bykampady	11000		11,116		

10.3 Factors Affecting Capital Value

The Valuator has recommended certain appropriate discounts/premium based on the following parameters to assess the fair value of specified assets.

- Physical attributes:** These include quality of location, topography, availability of amenities, infrastructural facilities and Public utilities like water, electricity, sewer lines, etc. Higher prices of Land in a particular area can be attributed to adequate and better facilities. For the physical attributes, general practice for discounting/ premium is considered between 5% and 10%. Panambur being located away from Mangalore City, the Valuator has considered a **discount factor of 5%** on the highest recommended value.
- Accessibility to economic activities:** Economic activities are accessible mostly at the central business district of the city. As per general practice, Panambur being located away from Mangalore City, the Valuator has considered a **discount factor of 5%** on the highest recommended value.
- Land Size:** The land size plays a very important role that impacts on the property rates. Smaller land Parcels are has more demand compared to large land parcels, which directly impact the lease rent of the Property. As per general practice, the Valuator has considered a **premium factor of 5%** on the highest recommended value for the site at Panambur.
- Paved area:** The Valuator has considered a **premium factor of 10 %** on the highest recommended value for the site at Panambur as the said Buildings are provided with concrete pavement all-round the buildings.
- Potential Development:** Considering the potential development in future as various commercial activities such as Retail Outlets, LNG stations, industries etc are coming up in the vicinity of the said Buildings, the

Valuator has considered a **premium factor of 10 %** on the highest recommended value for the site at Panambur.

The discounts/premium applicable to various Zones are tabulated below:

Location	Discount (-)/Premium (+) considered by the Valuator					Net Premium factor
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	
Panambur Village, Along NH-66, B'pady	-5%	-5%	+5%	+10%	+10%	+15%

Note:- (+) indicates premium, (-) indicates Discounts

10.4 The Latest Market Value of the Port land derived after applying the net premium factor of +15% over the Market Value of Port Land (Rs.11,981/Sqm) arrived based on Clause 13 of the Policy Guidelines for Land Management -2015 is revised to Rs 13,778/Sqm. (Rs 11,981/Sqm x 1.15 = Rs.13,778/Sqm).

10.5 The Valuator has carried out the Valuation of the BDC and Testing Centre Building along with its Land component. The summary of the Valuation of BDC and Testing Centre Building along with the land component is tabulated below

Working Sheet for Land and Building cost of BDC Building

Sl No	Description	Unit	rate per unit	Qty	Amount (Rs)
A- BDC Premises					
1	Land Component	Sqm	13,778	9000	12,40,02,000.00
2	Building Component				
	Stilt Area	Sqm	8,400	1758	1,47,67,200.00
	Gr flr + 1st +2nd +3rd +Terrace	Sqm	27,090	5818	15,76,09,620.00
	Cost of only Building (COB)				17,23,76,820.00
3	Services				
(a)	Internal Water supply and sanitation @ 4% of COB	4% of Rs 17,23,76,820.00			68,95,073.00
(b)	Electrical external Service connection @ 3.75% of COB	3.75 % of Rs 17,23,76,820			64,64,131.00
(c)	Civil external Service connection @ 1.25% of COB	1.25% of Rs 17,23,76,820			21,54,710.00

SI No	Description	Unit	rate per unit	Qty	Amount (Rs)
(d)	Local body approvals incl Tree cutting @ 1.25% of COB	1.25% of Rs 17,23,76,820			21,54,710.00
(e)	Passenger lifts	Nos	16,00,000.00	2	32,00,000.00
(f)	RCC Overhead Water tanks	litres	20.00	2000	40,000.00
(g)	Under Ground Sump	litres	20.00	3000	60,000.00
	Cost of Services (COS)				2,09,68,624.00
	Total Cost of Building (COB + COS (ie) 2 + 3)				19,33,45,444.00
	Composite Value of BDC Premises (Building Comp + Land Comp)				31,73,47,444.00

Working Sheet for Land and Building cost of Testing Centre Building

SI No	Description	Unit	rate per unit	Qty	Amount (Rs)
A- Testing Centre Premises					
1	Land Component	Sqm	13778	2300	3,16,89,400.00
2	Building Component				
	Gr flr + 1st + 2nd flr	Sqm	27090	1272	3,44,58,480.00
	Cost of only Building (COB)				3,44,58,480.00
3	Services				
(a)	Internal Water supply and sanitation @ 4% of COB	4% of Rs 3,44,58,480			13,78,339.00
(b)	Electrical external Service connection @ 3.75% of COB	3.75% of Rs 3,44,58,480			12,92,193.00
(c)	Civil external Service connection @ 1.25% of COB	1.25% of Rs 3,44,58,480			4,30,731.00
(d)	Local body approvals incl Tree cutting @ 1.25% of COB	1.25% of Rs 3,44,58,480			4,30,731.00
(e)	RCC Over head Water tanks	litres	20.00	2000	40,000.00
(f)	Under Ground Sump	litres	20.00	3000	60,000.00

SI No	Description	Unit	rate per unit	Qty	Amount (Rs)
	Cost of Services (COS)				36,31,994.00
	Total Cost of Building (COB + COS (ie) 2 + 3)				3,80,90,474.00
	Composite Value Testing Centre Premises (Building Comp + Land Comp)				6,97,79,874.00

10.6 Based on the composite value of the BDC and Testing Centre Buildings, the Valuator has arrived at the proposed lease rental at 6% rate of return on the composite value of the Buildings. The SoR determined is as tabulated below :-

Name of Premises	Covered area (Sqm)	Composite Value (Rs)	Composite Value in Rs per Sqm	Proposed SoR (Rs/Sqm/month)	
(1)	(2)	(3)	(4)	Rs/year (5) = 6% of (4)	Rs/Month (6) = (5)/12
BDC & Testing Centre	1758 + 5818+1272 = 8,848	31,73,47,444.00 + 6,97,79,874.00 = 38,71,27,318.00	43,753	2625	219.00

11. The Valuation Report submitted by the Valuator was placed before the Committee constituted by the Board for **fixing the SoR** in its meeting held on 17.01.2023 for recommending the SoR for allotment of covered space in the aforesaid Buildings for the Cycle period 2022-27. The Committee observed the following :-

- 11.1 The SoR recommended by the Valuator for the base year 2022-23 of the cycle period 2022-27 is Rs 219/Sqm/month.
- 11.2 During the cycle period, the SoR recommended by the Valuator for the base year 2022-23 shall undergo escalation at the rate of 5% per annum.
- 11.3 The updated SoR for the period from 28.06.2022 to 27.06.2023 considering 5% annual escalation over the previous year TAMP notified SoR is Rs 218/Sqm/month. Hence, the revised SoR recommended by the Valuator for the period from 28.06.2022 to 27.06.2023 is 0.5% higher than the updated SoR of the same period.
- 11.4 The Committee observed that though Port has invited Tenders for allotment of covered space in the BDC Building several times, there has been very poor response to Tender notifications.

After detailed discussions and deliberations the Committee recommended to adopt the Scale of Rates notified by the TAMP vide notification G No. 256 dated

28th June 2017 with 5% annual escalation over the previous year's rate. As per the said notification, the SoR for the base year 28.06.2022 to 27.06.2023 works out to Rs 218.00/Sqm/month. The committee also recommended the statement of conditions under which, the access to and usage of BDC and Testing Centre may be allowed with rate bearing an escalation at the rate of 5% (compoundable) per annum (rounded off to nearest rupee); after one year from the date it comes into effect.

12. The SoR recommended by the Committee along with the statement of conditionality's was placed before the Port Authority Board in its meeting held on 10.04.2023 for deliberation to take decision on the proposed "Revision of Scale of rates for allotment of Covered space in Business Development Centre (BDC) and Testing Centre Buildings on Long term Lease/Short term License basis for the cycle period 2022-2027".

13. The Port Authority Board vide resolution No **19/2023-24** resolved to approve the following "Scale of rates for allotment of Covered space inside BDC and Testing Centre Buildings for the period 2022-2027".

SI No	Description of property	SoR for the base year 28.06.2022 to 27.06.2023 of the Cycle period 2023-2027. (Rs/Sqm/Month)
1	Covered Space in Business Development Centre and Testing Centre Buildings	218.00
		Accordingly updated SoR for the period 2023-24 is Rs.229/Sqm/Month

The Board also approved following conditionality's governing the proposed lease rentals, as recommended by the Committee:

General Conditions:

- All conditions/ notes prescribed in the existing Scale of Rates / Schedule of Licence Fees and Lease Rental shall be as per the Land Policy Guidelines of 2015 issued by the Ministry of Ports, Shipping & Waterways, and as amended from time to time in respect of allotment of land/ space/ covered space accommodation on License/ Lease basis.
- The rate prescribed shall be applicable for a period of five years with effect from 28.06.2022 to 27.06.2027.**
- The rate shall bear an escalation @ 5% (compoundable) per annum which will apply after one year from the date it comes into effect. The amount so arrived will be rounded off to the nearest Rupee.

- iv. Security Deposit equivalent to two years License Fee/Lease rent shall be collected at the time of allotment. The Security Deposit will be refunded without interest after the Covered space is vacated and handed over to NMPA after adjusting any amount that may be due to NMPA.
 - v. The Licensee/Lessee shall not make any addition/ alteration to the existing original structure without the prior permission of NMPA. While terminating the contract or vacation Licensee/Lessee has to hand over the premises to the NMPA in the original condition given to them. If the Licensee/Lessee fails to do so then NMPA will arrange for such restoration of structure at the cost, risk and responsibility of the Licensee/Lessee.
 - vi. The rental or charges shall be paid from the date of issue of the allotment letter by the Licensee/Lessee at the Scale of Rate notified by Port from time to time.
 - vii. The NMPA shall have the right at any time to resume the possession of the building/ space wholly or partly which is required by the Port after giving a notice period of 15 days about its proposed intention of resuming the building/ space allotted to the license. In case of due expiry of the license tenure/ or after giving notice, if the Licensee/Lessee fails to vacate the premises it will be treated as unauthorized occupation/ encroachment.
 - viii. The Licensee/Lessee shall have the right to appeal against resumption of the Covered space to the Board of NMPA within a period of 30 days from the date of receipt of the Order appealed against and the decision of the Board of NMPA will be final in this regard.
 - ix. The Licensee/Lessee shall agree to comply with all rules or directions issued by the NMPA from time to time. Should the Licensee/Lessee neglect to comply with the rules or directions, the NMPA may terminate the license.
 - x. The Licensee/Lessee shall agree that all payments and expenses of whatever sort due to the Port in respect of the Building/ spaces allotted to the Licensee/Lessee, shall be recoverable at the rates prescribed in the Scale of Rates of NMPA from time to time.
 - xi. The Licensee/Lessee shall comply with all rules and regulations that may from time to time be issued by Govt. / Local Authorities/ Circulars as per Law of the Land.
- 14.** As per para 4.8 of the Tariff Policy for Major Port Authorities 2021, circulated by the Ministry vide Letter No PD-14024/5/2020-PD-I(e3434430 dated 3rd November 2021, the revised SoR would come into effect after expiry of 30 days from the date of notification in the State Gazette.

15. As per Para 13 (C) of the Policy Guidelines for Land Management 2015, , the SoR notified shall remain valid for period of 5 years, subject to annual indexation, which would not be less than 2% per annum. The approved annual indexation in case of BDC and Testing Centre Buildings is 5 % per annum. The SoR would be revised after expiry of the 5 years.
16. As per the TAMP Order **G.No.256 dated 28.06.2017**, the SoR notified by TAMP for **Leasing and Licensing of** covered space in BDC and Testing Centre Buildings was valid for the period of 5 years from 28.06.2017 to 27.06.2022. Hence, the SoR is due for revision with effect from 28.06.2022. Based on the previous cycle's TAMP notification, the Port has been raising the provisional demand for the period beyond 28.06.2022 at 5% annual escalation over the previous year's TAMP approved rate.
17. The Port Authority Board has approved to adopt the Scale of Rates and statement of conditions for leasing and licensing out covered space in the BDC and Testing Centre Buildings in ditto as notified by the TAMP vide notification G No. 256 dated 28th June 2017 for the previous cycle period of 5 years from 28.06.2017 to 27.06.2022. As per the said notification the SoR for the base year 28.06.2022 to 27.06.2023 with 5% annual escalation over the previous year's rate (28.06.2021 to 27.06.2022) works out to Rs 218.00/Sqm/month. Hence as the Board has resolved to extend the validity of TAMP Order **G.No.256 dated 28.06.2017** for further period of 5 years, along with conditionality's under which the access to and usage of Port assets may be allowed by the Board of New Mangalore Port, the same may be implemented with effect from 28.06.2022.
18. In the result, and for the reasons given above, and based on a collective application of mind, this Order regarding Revision of Scale of Rates (SoR) for allotment of Covered space in Business Development Centre (BDC) and Testing Centre Buildings on Long term Lease/Short term License basis and the statement of conditions under which the access to and usage of Port assets may be allowed by the Board of New Mangalore Port as attached at **Annexure – I, is notified** in the Official Gazette of Karnataka and shall remain in force for a period of 5 years with effect from 28.06.2022 to 27.06.2027.

S/d

(Capt. Soubhagya Ranjan Pattanayak)
Chief Engineer (Civil) Stat
New Mangalore Port Authority

ANNEXURE-I**SCALE OF RATES (SoR) FOR ALLOTMENT OF COVERED SPACE IN THE BDC AND TESTING CENTRE BUILDINGS ON LEASE/LICENSE BASIS DURING THE CYCLE PERIOD OF 5 YEARS FROM 28.06.2022 to 27.06.2027**

Sl No	Description of property	SoR for the base year 28.06.2022 to 27.06.2023 of the Cycle period 2023-2027. (Rs/Sqm/Month)
1	Covered Space in Business Development Centre and Testing Centre Buildings	218.00
		Updated SoR for the period 2023-24 is Rs.229/Sqm/Month

The Board also approved following conditionality's governing the proposed lease rentals, as recommended by the Committee:

General Conditions:

- All conditions/ notes prescribed in the existing Scale of Rates / Schedule of Licence Fees and Lease Rental shall be as per the Land Policy Guidelines of 2015 issued by the Ministry of Ports, Shipping & Waterways and as amended from time to time in respect of allotment of land/ space/ covered accommodation on License/ Lease basis.
- The rate prescribed shall be applicable for a period of five years with effect from 28.06.2022 to 27.06.2027.**
- The rate shall bear an escalation @ 5% (compoundable) per annum which will apply after one year from the date it comes into effect. The amount so arrived will be rounded off to the nearest Rupee.
- Security Deposit equivalent to two years License Fee/Lease rent shall be collected at the time of allotment. The Security Deposit will be refunded without interest after the Covered space is vacated and handed over to NMPA after adjusting any amount that may be due to NMPA.
- The Licensee/Lessee shall not make any addition/ alteration to the existing original structure without the prior permission of NMPA. While terminating the contract or vacation Licensee/Lessee has to hand over the premises to the NMPA in the original condition given to them. If the Licensee/Lessee fails to do so then NMPA will arrange for such restoration of structure at the cost, risk and responsibility of the Licensee/Lessee.
- The rental or charges shall be paid from the date of issue of the allotment letter by the Licensee/Lessee at the Scale of Rate notified by Port from time to time.
- The NMPA shall have the right at any time to resume the possession of the building/ space wholly or partly which is required by the Port after giving a notice period of 15 days about its

proposed intention of resuming the building/ space allotted to the license. In case of due expiry of the license tenure/ or after giving notice, if the Licensee/Lessee fails to vacate the premises it will be treated as unauthorized occupation/ encroachment.

- viii. The Licensee/Lessee shall have the right to appeal against resumption of the Covered space to the Board of NMPA within a period of 30 days from the date of receipt of the Order appealed against and the decision of the Board of NMPA will be final in this regard.
- ix. The Licensee/Lessee shall agree to comply with all rules or directions issued by the NMPA from time to time. Should the Licensee/Lessee neglect to comply with the rules or directions, the NMPA may terminate the license.
- x. The Licensee/Lessee shall agree that all payments and expenses of whatever sort due to the Port in respect of the Building/ spaces allotted to the Licensee/Lessee, shall be recoverable at the rates prescribed in the Scale of Rates of NMPA from time to time.
- xi. The Licensee/Lessee shall comply with all rules and regulations that may from time to time be issued by Govt. / Local Authorities/ Circulars as per Law of the Land.

PD-87

KARNATAKA ELECTRICITY REGULATORY COMMISSION

No. 16 C-1, Miller Tank Bed Area, Vasanth Nagar, Bengaluru- 560 052

NOTIFICATION

No: KERC/6/DDD/F-1335/2023-24/462, Bengaluru, dated: 04.08.2023

Draft Karnataka Electricity Regulatory Commission (Pre-paid Smart Metering) Regulations, 2023.

PREAMBLE:

- (1) The Commission notes that, currently only in respect of temporary installations the Commission has ordered installation of prepaid meters and in respect of installations in Government buildings, installing prepaid meters is made optional, at the instance of the consumers. For all the other installations the Commission is yet to specify any Regulations. Hence, the Commission has felt the necessity to specify Regulations on pre-paid smart metering for such of the consumers who desire to get them installed. This would, to some extent address the long-standing demand of a few consumers to have prepaid meters installed to their installations.

- (2) With the advent of technology and introduction of smart meters (with inbuilt facility for remote disconnection and reconnection) the electricity consumers may opt to avail power supply to their installations through pre-paid smart meters.
- (3) Therefore, In exercise of the powers conferred by Section 16, sub-section (5) of Section 47, Section 86 and Section 181 of the Electricity Act 2003 (Central Act 36 of 2003) and all powers enabling it in that behalf, the Karnataka Electricity Regulatory Commission hereby decided to notify the following draft "Karnataka Electricity Regulatory Commission (Pre-paid Smart Metering) Regulations, 2023" for inviting comments / views / suggestions / objections from the stakeholders, general public and interested persons.
- (4) The Stakeholders, general public and interested persons are requested to file their comments / views / suggestions / objections, if any, on the proposed draft "Karnataka Electricity Regulatory Commission (Pre-paid Smart Metering) Regulations, 2023 within **thirty (30) days** from the date of its publication in the official gazette, to the Secretary, Karnataka Electricity Regulatory Commission, No.16, C-1, Miller Tank Bed Area, Vasanthanagara, Bengaluru-560052.

1. Short Title and Commencement:

- 1.1 These Regulations shall be called the **Karnataka Electricity Regulatory Commission (Pre-paid Smart Metering), Regulations, 2023.**
- 1.2 These Regulations shall come into force from the date of publication in the official gazette of Karnataka.
- 1.3 These Regulations shall be applicable to the whole of the State of Karnataka.

2. Definitions and Interpretations:

- 2.1 "**Act**" means the Electricity Act, 2003 (36 of 2003) and subsequent amendments thereof;
- 2.2 "**Advance Metering Infrastructure (AMI)**" means an integrated system of smart meters, communication networks and data management systems that enables two-way communication between the utilities and energy meters, and the functional blocks of Advanced Metering Infrastructure typically include Head end system, Wide area network, Neighbourhood area network, Data concentrator unit and Home area network;

- 2.3 **“Commission”** means the Karnataka Electricity Regulatory Commission;
- 2.4 **“Consumption Charges”** means the consumption of electrical energy in kWh or kVAh multiplied by applicable energy charges and include demand charges / fixed charges, fuel & power purchase cost adjustment charges (FPPCA), ToD charges, taxes / duties and any other applicable charges.
- 2.5 **“Disconnection”** means the non-continuance of the electricity supply to the consumer from the licensee's system;
- 2.6 **“Pre-paid / pre-payment meter”** means a smart meter conforming to relevant IS which facilitates use of electricity only after advance payment;
- 2.7 **“Re-connection” means** continuance of the electricity supply to the consumer from the licensee's system after prepayment of consumption charges by the consumer;
- 2.8 **“Security Deposit”** means deposit prescribed in Karnataka Electricity Regulatory Commission (Security Deposit) Regulations, 2007 and subsequent amendments thereon;
- 2.9 **“Smart Meter”** means an AC static watt-hour meter with time of use registers, internal connect and disconnect switches with two-way communication capability. It is designed to measure the flow of forward (import) or both forward (import) & reverse (export), store and communicate the same along with other parameters defined in relevant standards. It shall be remotely accessed for collecting data / events, programming for select parameters to be provided by the distribution utility for supplying electricity to an installation / premises.
- 2.10 All other words and expressions used in these Regulations although not specifically defined herein above, but defined in the Karnataka Electricity Regulatory Commission's **“Conditions of Supply of Electricity of Distribution Licensees in the State of Karnataka” / Regulations on “Recovery of Expenditure” and in the Act** and **other Regulations of the Commission**, shall have the same meaning.

3. **Applicability and Procedure for availing facility under pre-paid Meters:**

These Regulations shall be applicable to all categories of consumers (new and existing consumers). However, availing power supply through a smart pre-paid meter shall be at the option of the consumers.

- 3.1 The existing consumers of the Distribution licensee may make an application to the licensee for arranging power supply through smart pre-paid meter. The licensee shall allow the consumer to purchase the meter in the market conforming to relevant standards /IS, at his own cost and dispose of the existing meter, as per the existing practice, so as to avoid its misuse.
- 3.2 The provisions of Section 56 of the Act (*Disconnection of supply in default of payment*), which apply to supply of electricity through post-payment mechanism shall not be applicable to supply through pre-paid smart meters.
- 3.3 The pre-paid smart meters shall be read remotely at least once in a day and an authorized representative of the Distribution licensee shall physically read the meter once in every quarter. The data regarding energy consumption shall be made available to the consumer, through website or mobile application or Short Message Service etc.,
- 3.4 After the installation of smart meters, no penalty shall be imposed on the consumer, based on the maximum demand recorded by the smart meter, for the period before the installation date.
- 3.5 In case maximum demand recorded by the smart meter exceeds the sanctioned load in a month, the bill, for that billing cycle, shall be calculated based on the actual recorded maximum demand and consumers shall be informed of this change in calculation through Short Message Service or mobile application:

Provided that the revision of the Sanctioned Load, if any, based on the actual recorded maximum demand shall be as under:

- (a) in case of increase in recorded maximum demand, the lowest of the monthly maximum demand, where the recorded maximum demand has exceeded the sanctioned load limit at least three times during a financial year, shall be considered as the revised sanctioned load, and the same

shall be automatically reset from the billing cycle in next financial year:
and

- (b) in case of reduction of maximum demand, the revision of sanctioned load shall be done in accordance with the Regulations /Supply Codes/Standard Operating Procedures issued by the Commission.

4. **Security Deposit:**

In case of new connection with pre-paid smart meter, the licensee shall not collect any security deposit, in pursuance of sub section (5) of Section 47 of the Act.

Provided that in respect of the existing consumer migration to pre-paid smart metering arrangement, the security amount deposited with the licensee shall be adjusted against the last bill including arrears, if any, and the balance, if any, payable to / by the consumer shall be settled in full, at once.

Provided further that in case of conversion pre-paid to post-paid conversion, again security deposit shall be paid by the consumer in addition to other formalities, if any.

5. **Metering:**

5.1 Licensee shall ensure that the pre-paid smart meters purchased by the consumers conform to the technical requirements of relevant regulations / guidelines of CEA, as amended from time to time. The consumer shall get the meters tested at the licensees' meter testing lab or any NABL accredited labs before installation.

5.2 Pre-paid smart metering system shall have facility for recharge of the credit in the consumers' account through online such as mobile App, Credit / Debit Cards, web application or digital payment systems (e-wallet / wallet, web portal) etc., to be provided by the licensee on real time basis and also send notification to the consumer on registered mobile phone, in case of minimum / low credit.

5.3 The pre-paid smart meter shall be compatible with AMI application of the licensee and communicate the data. The pre-paid smart meter shall have adequate number of registers and the facility for Time of Day (TOD) and kVAh based tariff application.

- 5.4 The AML software application of the licensee shall initiate auto reconnection after successful recharge of the meter so that the connection is restored automatically/ immediately.

6. Billing of electricity charges:

- 6.1 The pre-paid smart meter billing system by the licensee shall have the provision for ensuring recovery of monthly minimum charges, fixed charges, FPPCA charges, ToD tariff and the consumption charges, taxes or any other applicable charges, as per the applicable tariff schedule / specific orders of the Commission. The balance shall be updated on the monthly billing date (date as decided by the licensee).

The software solution provided for pre-paid smart meter billing shall be capable of implementing the tariff as per tariff orders approved by the Commission from time to time.

- 6.2 The consumer may recharge his prepaid smart meter account as and when required in multiples of Rs.100/-, subject to a minimum amount equivalent to one week's average consumption charges as recorded in the immediately preceding month or when one week's clear consumption is available, as per the multi recharge facilities/options provided by the Distribution Licensees. There shall be no maximum limit for recharge amount.

Provided that in case of newly serviced installations where no previous average consumption of at least one week is not available, the Distribution Licensee shall compute the consumption charges for one week based on the burning hours basis as provided in the "Conditions of Supply of Electricity of Distribution Licensees in The State of Karnataka / Regulations / Codes / Orders of the Commission.

- 6.3 The Consumers shall maintain monthly minimum balance of fixed / demand charges as per the prevailing approved tariff for different category of consumers on the basis of connected load on per KW/HP basis.

- 6.4 The computation of the applicable charges shall take place on a daily basis, as per tariff schedule / specific orders of the Commission. The energy charges shall be deducted on the daily basis from the consumer recharged amount.
- 6.5 In case of non-communication of smart prepaid meters, daily energy charges shall be calculated on the basis of estimated daily consumption calculated from average of last 7 (seven) days daily recorded consumption to enable the consumers to arrange for prepayment. The prepaid balance shall be immediately updated on the basis of actual consumption once the reading is received from such pre-paid smart meter.
- 6.6 In case, the consumers' exhaust 75 % of the cumulative recharged amount (excluding fixed charges) in a billing month, the communication system shall notify the same to the consumers alerting them to recharge the prepaid account.
- 6.7 In case, the consumers fail to recharge their prepaid meter account and their balance runs out to zero, the meter shall automatically disconnect the supply of the consumers.
- Disconnection on low balance shall be deemed to be temporary disconnection.
- Disconnection process shall be scheduled only between 10 AM to 1 PM of any particular day and disconnection of power supply shall not be resorted to during weekly and other general holidays to avoid inconvenience to consumer (till such time the reconnection on real time basis is implemented by the licensee).
- 6.8 Post disconnection, consumers shall be notified through SMS about the same along with the details of zero / negative balance amount.
- 6.9 In case of temporary disconnection, the consumer may recharge the meter and restore the electricity supply without any additional charges or penalty.
- 6.10 AMI software application of the licensee shall initiate auto reconnection after successful recharge of the meter.

[Working illustration for billing is provided in the Annexure to these Regulations]

7. Electricity Taxes / Duties payable to Government:

Electricity Tax / Duties, as per the Government Rules / Orders, shall be payable by the consumers at the time of recharge of his pre-paid account. The licensee shall maintain separate account for such electricity taxes / duties. However, while recharging the pre-paid account, the licensee shall credit the pre-paid account with applicable tariff charges.

8. Migration of the existing post-paid consumers to prepaid smart meter:

8.1 The existing Consumer may be allowed to migrate to prepaid mode subject to clearing all arrears or after adjustment of the Security Deposit. There shall not be any previous arrears outstanding in the name of the consumer before switching to prepaid metering mode.

8.2 In case of any revision in consumers' account due to any demand (arrears) / refund discovered at later stage including any amount pointed out by Audit, a notice on the revised billing account shall be sent to consumer on mobile application / SMS / email, etc., giving 15 (fifteen) days to remit the amount.

After 15 days of notice, the amount of arrears or amount of interest or refund, if any, payable by / to consumer shall be adjusted to pre-paid balance of consumer. In case of insufficient balance, the installation shall stand disconnected temporarily, till recharge by the consumer.

Provided that the licensee shall complete the exercise of audit of relevant consumers' account within 3 (three) months from the day of consumer switching over from post-paid to pre-paid facility.

9. Physical Disconnection:

9.1 In case, the consumers does not recharge their account after temporary disconnection as prescribed in clause 6.7, the account may reach negative balance on account of applicability of Monthly Minimum Charges or Fixed Charges or any other charges as decided by the Commission, even if there is no electricity consumption by the consumers. The notification / alert shall be considered as notice for recharging the account and licensee shall disconnect the supply on failure to recharge the account by consumers, without any further notice.

9.2 The temporary disconnection shall be restored within 6 (six) months only after recharging with an amount adequate to recover the monthly minimum charges or fixed charges or any other charges decided by the Commission even if there is no consumption by the consumer during temporary disconnection period.

9.3 If the consumer fails to recharge the account within six months of temporary disconnection, the connection shall be disconnected permanently, and the meter shall be physically removed from the consumer premises.

The Distribution Licensee shall initiate the proceedings for recovery of arrears, if any, from the consumer as per the provisions of "Conditions of Supply of Electricity of Distribution Licensees in The State of Karnataka / Regulations / Codes / Orders of the Commission".

After permanent disconnection, fresh connection to such consumer shall be done as per the "Conditions of Supply of Electricity of Distribution Licensees in The State of Karnataka / Regulations / Codes / Orders of the Commission".

10. Replacement of meters:

10.1 In case the pre-paid smart meter gets damaged or burnt out, the same shall be replaced at the cost of the consumer duly testing the meter in Licensee's Lab or any NABL accredited labs.

10.2 The released damaged or burnt out meter shall be got tested at the Licensees' meter testing lab or any NABL accredited labs. If the meter is burnt out due to technical reasons like voltage fluctuation etc., attributable to the system constraints, the depreciated cost of burnt out meter shall be paid to the consumer, through adjustment to pre-paid account within 7 (seven) days from the date of laboratory testing report. The original cost of pre-paid meter purchased initially by the consumer shall be recorded in the RR Docket of the consumer.

11. Training:

11.1 The licensee shall provide adequate training to their staff to facilitate smooth / proper implementation of the pre-paid smart metering system.

11.2 The Server for the pre-paid smart metering system, software shall be maintained and operated by the licensee or its authorised vendor, as the case may be, for proper functioning of the prepaid metering system.

12. Interpretation:

If any question arises relating to the interpretation of any provision of these regulations, the decision of the Commission shall be final.

13. Power to amend:

The Commission, for reasons to be recorded in writing, may at any time vary, alter or modify any of the provisions of these Regulations by specific order.

14. Power to remove difficulties:

If any difficulty arises in giving effect to any of the provisions of these Regulations, the Commission may, by a general or special order, not being inconsistent with the provisions of these Regulations or the Act, do or undertake to do things or direct licensees to do or undertake such things which appear to be necessary or expedient for the purpose of removing the difficulties.

15. Power of relaxation:

The Commission may in public interest and for reasons to be recorded in writing, relax any of the provisions of these Regulations.

By the approval of the Commission,

**Secretary,
Karnataka Electricity Regulatory Commission.**

ಕರ್ನಾಟಕ ಸರ್ಕಾರ

ಸಂಖ್ಯೆ:ಕಂಇ 50 ಎಲ್‌ಜಿಹೆಚ್ 2022

ಕರ್ನಾಟಕ ಸರ್ಕಾರದ ಸಚಿವಾಲಯ,
ಬಹುಮಹಡಿ ಕಟ್ಟಡ,
ಬೆಂಗಳೂರು, ದಿನಾಂಕ:07.08.2023

ಅಧಿಸೂಚನೆ - ನಮೂನೆ 29

ಕರ್ನಾಟಕ ಭೂ ಕಂದಾಯ ಅಧಿನಿಯಮ ಕಲಂ 68ನೇ ಪ್ರಕರಣದ (5)ನೇ ಉಪ-ಪ್ರಕರಣದ ಮೇರೆಗಿನ ಮತ್ತು ಕರ್ನಾಟಕ ಭೂ ಕಂದಾಯ ನಿಯಮಗಳು 1966ರ ನಿಯಮ 96 ರನ್ವಯ ಘೋಷಣೆ

ಕರ್ನಾಟಕ ಭೂ ಕಂದಾಯ ಅಧಿನಿಯಮ 1964ರ ಕಲಂ 68ನೇ ಪ್ರಕರಣದ (5)ನೇ ಉಪಪ್ರಕರಣದಿಂದ ಪ್ರದತ್ತವಾದ ಅಧಿಕಾರವನ್ನು ಚಲಾಯಿಸಿ, ಸದರಿ ಪ್ರಕರಣದ (1)ನೇ ಉಪ-ಪ್ರಕರಣದ ಮೇರೆಗೆ ಹೊರಡಿಸಿದ ಕ್ರಮ ಸಂಖ್ಯೆ:ಕಂಇ 50 ಎಲ್‌.ಜಿ.ಹೆಚ್. 2022, ದಿನಾಂಕ:03.09.2022 ರ ಅಧಿಸೂಚನೆಯಲ್ಲಿ ಮತ್ತು ಕೆಳಗಿನ ಅನುಸೂಚಿಯಲ್ಲಿ ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಿದ ಸಾರ್ವಜನಿಕ ಭಾಗವು ಸಾರ್ವಜನಿಕರ ಉಪಯೋಗಕ್ಕೆ ಅಗತ್ಯವಿಲ್ಲವೆಂದು ವ್ಯವಹರಣೆಗಳ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಮತ್ತು ಜಿಲ್ಲಾಧಿಕಾರಿ, ಹಾಸನ ಜಿಲ್ಲೆ ಇವರ ವರದಿಯನ್ನು ರಾಜ್ಯ ಸರ್ಕಾರವು ಪರಿಶೀಲಿಸಿದ ತರುವಾಯ, ಸಾರ್ವಜನಿಕ ಭಾಗದಲ್ಲಿನ ಅಥವಾ ಅದರ ಮೇಲಣ ಸಾರ್ವಜನಿಕರ ಹಾಗೂ ವ್ಯಕ್ತಿಗಳ ಎಲ್ಲಾ ಹಕ್ಕುಗಳು ಕೊನೆಗೊಳ್ಳುತ್ತದ್ದೆಂದು ಈ ಮೂಲಕ ಘೋಷಿಸಲಾಗಿದೆ.

ಅನುಸೂಚಿ

ಗ್ರಾಮ	ಶಿಗೋಡು
ತಾಲ್ಲೂಕು	ಅರಕಲಗೂಡು
ಜಿಲ್ಲೆ	ಹಾಸನ
ಸಾರ್ವಜನಿಕ ಭಾಗ ಅಥವಾ ಭಾಗಗಳ ವರ್ಣನೆ	"ಬಿ" ಖರಾಬು
ಸಾರ್ವಜನಿಕ ಭಾಗ ಅಥವಾ ಅದರ ಭಾಗಗಳ ಸರಿ ಸುಮಾರು ವಿಸ್ತೀರ್ಣ	ಸ.ನಂ.20/9 ರಲ್ಲಿ 4½ ಗುಂಟೆ ಮತ್ತು ಸ.ನಂ.20/10 ರಲ್ಲಿ 22 ಗುಂಟೆ
ಮೇರೆ	ಉತ್ತರ : ಲಾ.ಹಿ.9 ರ ಉಳಿಕೆ ಜಾಗ
	ದಕ್ಷಿಣ : ಕಾವೇರಿ ನದಿ
	ಪೂರ್ವ : ಲಾ.ಹಿ. 10 ರ ಉಳಿಕೆ ಜಾಗ
	ಪಶ್ಚಿಮ : ಲಾ.ಹಿ. 9 ರ ಉಳಿಕೆ ಜಾಗ
ವಿವರ	"ಬಿ" ಖರಾಬು

ಕರ್ನಾಟಕ ರಾಜ್ಯಪಾಲರ ಆಜ್ಞಾನುಸಾರ
ಮತ್ತು ಅವರ ಹೆಸರಿನಲ್ಲಿ
(ಮೊಹಮ್ಮದ್ ಸುಲ್ತಾನ್)
ಪೀಠಾಧಿಕಾರಿ,
ಕಂದಾಯ ಇಲಾಖೆ (ಭೂ ಮಂಜೂರಾತಿ-2).

CITY IN THE COURT OF 08TH ACMM BANGALORE

It is hereby notified to the public that the **Vyalikaval police station** Bangalore city have seized the following vehicles as unclaimed and such vehicles are lying in the police station as unclaimed so far. Hence the owners of the vehicles may put their claim on this publication.

By order of the court.

Bangalore city:

Dated:26-07-2023

The list of unclaimed vehicles lying in the **Vyalikaval police station**, Bangalore city which have been seized under different cases.

SL NO	cr no	PF No	VEHICLE	CH NO	ENG NO	COLORS
1	24/2016 u/s 379 IPC	PF NO.31/2016	T V S Fiero KA 02 EB 9383	M1009M027634	M1009F026473	BLACK
2	24/2016 u/s 379 IPC	PF NO.31/2016	T V S Fiero KA 09 X 9768	-	-	BLACK
3	24/2016 u/s 379 IPC	PF NO.30/2016	KA03HS1936	ME4KC09CFD85083 92	KC09E86517123	NA
4	CR NO 107/2016	PF NO 48/2016	MARUTHI 800 KA02MH5200	SB308IN1804230	F8BIN2504830	NA
5	194/2018 U/S 379 IPC	PF NO.63/2018	HONDA ACTIVA KA-01-EP- 4550	ME4JC446CA81434 19	JC44E0566132	P S WHITE
6	111/2019 379 IPC	PF NO 68/2019	HONDA ACTIVA KA 04 EK 6645	ME4JF085B5869205 5	JF08E0710129	SILVER GREY
7	Cr No.95- 2020 u/s 379 IPC		ACTIVE HONDA KA02ES8534	ME4JF087H 5812631	JF08E 8126675	SILVER M
8	Cr No.118/2020 U/S 379 IPC	PF NO 97/2020	SUZUKI FIERO	MD624CE1842A264 02	-	NA
9	Cr No.118/2020 U/S 379 IPC	PF NO 102/2020	TVS AACHE RTR	MO634NE69F2B015 26	-	BLACK
10	Cr No.118/2020 U/S 379 IPC	PF NO 103/2022	HERO HONDA SUPER SLENDOR	-	07CACF09846	BLACK

11	Cr No.118/2020 U/S 379 IPC	PF NO 103/2022	HERO GLAMOR	MBLJA06AGE9E02 634	-	RED
12	CR NO 109/2021 U/S 41(D)(1) 102 C R P C	PF NO 72/2021	Bajaj Pulsur KA 04 EG 6621	DHVBKJ61941	DHGBKJ6171	BLACK
13	CR NO 109/2021 U/S 41(D)(1) 102 C R P C	PF NO 72/2021	SUJUKI KA02 JQ 7138	MB8DP11AHH8500 288	AF215001147	BLACK
14	CR NO.76/2022 U/S 41(D)(1), 102 CRPS & 379 IPC	PFNO.32/2022	HONDA ACTIVA KA02HY8704	ME4JF502CET00457	JF50ET1004690	P S WHITE
15	CR NO.88/2022 U/S 41(D)(1), 102 CRPS & 379 IPC	PF NO.43/2022	suzuki access 125 ka02hy5303	-	-	BLACK
16	CR NO.88/2022 U/S 41(D)(1), 102 CRPS & 379 IPC	PF NO.43/2022	suzuki access 125 ka03hz138	-	-	NA
17	CR NO.88/2022 U/S 41(D)(1), 102 CRPS & 379 IPC	PF NO.43/2022	honda activa ka04ek3414	ME4JF085A5866463 0	JF08E0682706	BLACK
18	PITTISHION NO 34/2023	PF NO 06/2023	HONDA ACTIVE	CH NO- ME4JF501BD705506 9	EN- JF50E70055143	WHITE
19	PITTISHION NO 34/2023	PF NO 06/2023	SUZUKI	CN NO- 2906F229309	EN NO- 2906M235270	SILVER
20	PITTISHION NO 34/2023	PF NO 06/2023	SWISH 125	CN NO- MB8CF4CBBD8168 237	EN NO- F4862260014	GREY
21	PITTISHION NO 34/2023	PF NO 06/2023	AUTO KA02AC7245			GREEN AND YELLOW
22	PITTISHION NO 35/2023	PF NO 07/2023	TVS HEAVY DUTY	CN NO- MD621DP18H2C970 08		BROWN
23	PITTISHION NO 35/2023	PF NO 07/2023	HONDA ACTIVA	CN- ME4JF092M6845315 6	EN NO- JF08E9632012	BLACK

24	PITTISHION NO 35/2023	PF NO 07/2023	SUPER SPLENDOR	CN NO- 07AACF01601	EN NO- 07AACE01490	BLACK
25	PITTISHION NO 35/2023	PF NO 07/2023	HONDA DIO	-	EN NO JF11E6064537	BLACK

VIIIth ACMM
Bengaluru City

PR-953

**IN THE COURT OF 39TH ADDITIONAL CHIEF METROPOLITAN
MAGISTRATE, BENTALURU CITY.**

C.Misc. No. 4650/2023

N.C.R. No.04/2023 P.F.No. 05/2023

S.H.D. No.04/2020 P.F.No. 17/2020.

S.H.D. No.02/2020 P.F.No. 28/2020.

State: Vidhana Soudha P.S.

V/S

Unknown Unclaimed Vehicles

Permitted to Publish Gazette Notification

The P.I. of Vidhana Soudha P.S. is hereby permitted to publish the notification regarding to publish the gazette specifying the properties shown in the list requiring any person who got claim to appear before this court and establish his claim within 2 months from the date of such publications.

SL NO	TYPE OF VEHICLE	VEHICLE REG.NO	ENGINE NO	CHASIS NO	COLOUR	PF NO.	Registration Date
1	DIO	KA 19 U 3686	JF11E6003559	MEUJF117E58003621	BLACK	05/2023	09.06.2005
2	M/C	KA 04 EJ 4899	02A21M07009	02A21C00782	BLACK	05/2023	20.10.2004
3	M/C	KA 05 EV 1586	DHGBLK23005	DHVBK24072	BLACK	17/2020	18.01.2005
4	M/C	KA 04 R 983	DDMBEM63600	DDFBEM63600	GREEN	28/2020	ಮಾಹಿತಿ ಲಭ್ಯವಿರುವುದಿಲ್ಲ
5	ACTIVA	KA 51 EC 8567	JC44E5316522	ME4JC448DC7314755	SILVER	05/2023	ಮಾಹಿತಿ ಲಭ್ಯವಿರುವುದಿಲ್ಲ
6	ACTIVA	KA 03 EZ 7320	ಮಾಹಿತಿ ಲಭ್ಯವಿರುವುದಿಲ್ಲ	ಮಾಹಿತಿ ಲಭ್ಯವಿರುವುದಿಲ್ಲ	BLUE	05/2023	11.07.2007

Dated: 19/07/2023.

Place: Bengaluru.

39th ACMM

Bengaluru.

PR-954

ಭಾಗ ೩

ಕರ್ನಾಟಕ ರಾಜ್ಯಪತ್ರ, ಬುಧವಾರ, ೧೬, ಆಗಸ್ಟ್, ೨೦೨೩

೬೧೯೭

**IN THE COURT OF METROPOLITAN MAGISTRATE TRAFFIC COURT 5
BANGALORE CITY.**

It is hereby notified to the public that the CHICKPET TRAFFIC POLICE Bangalore City have a seized the following vehicles and the same vehicles are lying in the police station, has unclaimed so far. Hence, I.O Is Hereby Permitted To Get Gazette Notificanion For Following Vehicles. The owners of the vehicles may their claim one month from the date of this publication.

List of the seized vehicles are lying in CHICKPET TRAFFIC POLICE STATION which have been seized with PF No.

Sl. No	Misl No	PF No	Vehicle No	Engine No	Chassis No	Vehicle Type
1	06/22	09/22	KA-03-EE-1553	JF08E0024962	ME4JF085L18024918	HONDA ACTIVA SCOOTER
2	03/22	04/22	KA-05-HE-3351	JF08E8017520	ME4JF087C58017472	HERO DUET SCOOTER
3	06/22	09/22	KA-02-JQ-7808	EG4GH1214222	MD626EG45H1G03749	JUPITER SCOOTER
4	06/22	09/22	KA-05-HG-9921	JAMBRJ08313	MD2DDJKZZRWJ66702	PLATINA PULSAR MOTOR CYCLE

Bangalore city.
DATE: 15 .07.2023

METROPOLITAN MAGISTRATE
TRAFFIC COURT-5, BANGALORE CITY.

PR-955